

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BỈM SƠN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: *2053* /UBND-QLĐT
V/v đề nghị thỏa thuận một số
nội dung quy hoạch chi tiết xây
dựng tỷ lệ 1/500 khu vực phía
Đông đường Lý Thường Kiệt,
thị xã Bỉm Sơn.

Bỉm Sơn, ngày 02 tháng 10 năm 2018

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ quy định tại Nghị định số: 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Hướng dẫn tại văn bản số: 1350/SXD-PTĐT ngày 08/6/2011 của Sở Xây dựng Thanh Hóa v/v hướng dẫn xin ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng đối với các hồ sơ nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 và việc thể hiện khung tên bản vẽ;

Căn cứ các văn bản của UBND tỉnh Thanh Hóa số: 14347/UBND-CN ngày 23 tháng 11 năm 2018 về việc chấp thuận chủ trương lập Quy hoạch chi tiết khu vực phía Đông đường Lý Thường Kiệt xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn; số: 10641/UBND-CN ngày 31 tháng 8 năm 2018 về việc đồng ý gia hạn thời gian lập quy hoạch chi tiết khu vực phía Đông đường Lý Thường Kiệt xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn.

Để có cơ sở phê duyệt quy hoạch chi tiết khu vực phía Đông đường Lý Thường Kiệt xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn, UBND thị xã Bỉm Sơn đề nghị Sở xây dựng thỏa thuận đồ án với những nội dung sau:

I. CÁC NỘI DUNG CHÍNH CỦA ĐỒ ÁN :

1. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	TÊN HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (M ² /NGƯỜI)
*	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH		759764,38	100	
**	DÂN SỐ QUY HOẠCH		6050		
	Dân số hiện trạng		3730		
	Dân số phát triển		2320		
I	ĐẤT Ở		250877,33	33,02	41,47
1	Đất ở hiện trạng	HT	172661,26	22,73	
2	Đất ở liên kế mới	LK	40443,6	5,32	

3	Đất biệt thự	BT	32359,51	4,26	
4	Đất tái định cư	TĐC	5412,96	0,71	
II	ĐẤT CÔNG CỘNG		40368,58		6,67
1	Đất nhà văn hóa	NVH	1625,42	0,21	
2	Đất giáo dục	GD	38743,16	5,10	
III	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	DV-TM	7604,26	1,00	
IV	ĐẤT CÂY XANH VUI CHƠI GIẢI TRÍ	CXGT	21865,89	2,88	
V	ĐẤT CÂY XANH - TDTT	CX	45539,33	5,99	7,53
VI	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN	CXCQ	15241,24	5,33	
VII	ĐẤT QUÂN SỰ	QS	40507,19	5,33	
VIII	MẶT NƯỚC	MN	131622,64	17,32	
IV	GIAO THÔNG, BÃI ĐỖ XE, HTKT		206137,92	12,82	34,07

2. Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. San nền:

Tận dụng tối đa điều kiện địa hình tự nhiên (cơ bản giữ nguyên các hồ nước có tính đến nào vét hồ). Cao độ nền thiết kế đảm bảo cho khu đô thị không bị ngập úng. Phù hợp với quy hoạch phân khu và khớp nối với các khu vực hiện trạng. Cốt san nền được xác định trong quy hoạch phân khu, $H_{min} = +3,50m$. Cao độ san nền cao nhất: $H_{max} = +7,7m$ (Phần lòng hồ nước được nạo vét đến cao độ trung bình là $-1,8m$). Trong từng ô đất giới hạn bởi các đường giao thông, hướng san nền dốc ra các tuyến đường giao thông, tạo độ dốc tối thiểu $i = 0,004$ đảm bảo khả năng thoát nước nhanh chóng.

Hướng dốc về phía hồ nước trong khu vực.

b. Về giao thông: Mạng lưới đường khu vực quy hoạch tổ chức dạng ô bàn cờ đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các chức năng đất, các lô đất trong khu vực quy hoạch với nhau và với các khu vực lân cận.

* Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường phía Nam khu đất lập quy hoạch (tuyến đường QL 217B) được thiết kế với mặt cắt 4-4 như sau:

- + Lộ giới: 24,00m;
- + Mặt đường: $7,00 \times 2 = 14,00m$;
- + Hè đường: $5,0 \times 2 = 10,00m$;

- Tuyến đường phía Tây khu đất lập quy hoạch đường D1 (tuyến đường Lý Thường Kiệt) được thiết kế với mặt cắt 3-3 như sau:

- + Lộ giới: 24,00m;
- + Mặt đường: $6,00 \times 2 = 12,00m$;
- + Hè đường: $6,0 \times 2 = 12,00m$;

- Tuyến đường phía Bắc khu đất lập quy hoạch đường N1(tuyến đường Bắc Sơn 6), được thiết kế với mặt cắt 2-2 như sau:

+ Lộ giới: 25,00m;

+ Mặt đường: $7,50 \times 2 = 15,00\text{m}$;

+ Hè đường: $5,0 \times 2 = 10,00\text{m}$;

- Tuyến đường phía Đông khu đất lập quy hoạch đường D10, được thiết kế với mặt cắt 5-5 như sau:

+ Lộ giới: 21,00m;

+ Mặt đường: $5,50 \times 2 = 11,00\text{m}$;

+ Hè đường: $5,0 \times 2 = 10,00\text{m}$;

*** Giao thông đối nội:**

- Tuyến đường D6(tuyến đường Trần Bình Trọng), mặt cắt 1-1:

+ Lộ giới: 35,00m;

+ Mặt đường: $7,00 \times 2 = 14,00\text{m}$;

+ Hè đường: $10,50 \times 2 = 21,0\text{m}$;

- Tuyến đường N6(tuyến đường Quang Trung 1), mặt cắt 3-3:

+ Lộ giới: 24,00m;

+ Mặt đường: $6,00 \times 2 = 12,00\text{m}$;

+ Hè đường: $6,0 \times 2 = 12,00\text{m}$;

- Tuyến đường N8(tuyến đường Quang Trung 2) mặt cắt 5A-5A:

+ Lộ giới: 20,50m;

+ Mặt đường: $5,25 \times 2 = 10,50\text{m}$;

+ Hè đường: $5,00 \times 2 = 10,00\text{m}$;

- Tuyến đường D8; N7, mặt cắt 6-6:

+ Lộ giới: 17,50m;

+ Mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$;

+ Hè đường: $5,00 \times 2 = 10,00\text{m}$;

- Tuyến đường D5, mặt cắt 6A-6A :

+ Lộ giới: 17,50m;

+ Mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$;

+ Hè đường: $7,00 + 3,00 = 10,00\text{m}$;

- Tuyến đường D2; N9 , mặt cắt 7-7:

+ Lộ giới: 15,50m;

+ Mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$;

+ Hè đường: $4,00 \times 2 = 8,00\text{m}$;

- Tuyến đường D4; D7; D9; N2; N3; N4; N5 , mặt cắt 8-8:

+ Lộ giới: 13,50m;

+ Mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$;

+ Hè đường: $3,00 \times 2 = 6,00\text{m}$;

- Tuyến đường D3; được với thiết kế với mặt cắt 9-9 như sau:

+ Lộ giới: 10,50m;

- + Mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$;
- + Hè đường: $3,00 + 0,00 = 8,00\text{m}$;
- Một số tuyến đường dạo, cảnh quan công viên cây xanh được thiết kế với mặt cắt A-A và B- B, với bề rộng mặt cắt từ 2,00m đến 7,0m.

c. Thoát nước: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Trên cơ sở quy hoạch san nền, thiết kế hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến cống thoát nước tự chảy, sử dụng cống tròn và cống hộp bê tông cốt thép. Trên mạng lưới thoát nước mưa bố trí các ga thu, ga thăm, khoảng cách các ga theo tiêu chuẩn đảm bảo tiêu thoát nước nhanh chóng và quản lý vận hành về sau.

Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D600 – D1000;. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là $1/D$ và độ sâu chôn cống ban đầu $H = 0,7\text{m}$.

Cửa xả bố trí thoát vào các hồ nước trong khu vực.

d. Cấp điện sinh hoạt:

* *Điện trung thế:*

Tuyến điện trung áp xây dựng mới cấp điện cho trạm biến áp 35/0.4kv trong khu dân cư được lấy nguồn từ đường điện trung áp 35KV hiện có . Tuyến điện trung áp này được thiết kế đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu.

* *Trạm biến áp:*

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu dân cư xây dựng mới 04 trạm biến áp có tổng công suất 1920KVA, các máy biến áp này có gam công suất 400KVA, 560KVA. đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải. Trạm có kết cấu kiểu trạm kiot, vị trí đặt trạm biến áp tại các vị trí đất công cộng, cây xanh.

Nâng cấp 01 trạm biến áp hiện có từ công suất 180KVA-35/0.4KV lên 320KVA- 35/0.4KV đảm bảo cấp điện cho dân cư hiện trạng và trung tâm tổ chức sự kiện.

* *Điện hạ thế:*

Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế từ các trạm biến áp đi dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ gom công tơ được chôn ngầm đất, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC. Chiều dài đường dây 0.4KV : 5416m

* *Điện chiếu sáng:*

Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất 250W- 220V lắp trên cột thép bát giác 10m. Độ chói trung bình đạt 0,8 - 1 Cd/m². Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng ≤ 7,m được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 35m.

e. Cấp nước sinh hoạt:

* *Giải pháp nguồn nước:*

- Nguồn nước cấp lấy từ đường ống cấp nước D300 hiện có trên đường Võ Thị Sáu cách ranh giới quy hoạch khoảng 630m về phía Bắc.

**Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước:*

- Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác. Tuyến chính sử dụng ống HDPE D200 và D110 để phân phối và phục vụ công tác cứu hoả. Các tuyến nhánh dịch vụ sử dụng ống HDPE D50. Độ sâu chôn ống phụ thuộc độ dốc đường, trung bình chôn sâu 0.5m so với mặt hè.

d. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu dẫn theo một mạng lưới cống tròn D200 và D300 đặt ngầm dưới vỉa hè. Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch: $i \geq i_{min} = 1/D$. Hệ thống thoát nước thải của khu vực được xây dựng riêng hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo tiêu chuẩn là một khu đô thị hiện đại đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị. Trên tuyến cống thoát nước bố trí các hố ga thăm để xử lý sự cố, khoảng cách hố ga theo tiêu chuẩn thoát nước, trung bình khoảng 35 -50m /hố. Hố ga được thiết kế đảm bảo kỹ thuật, ngăn mùi. Định hướng xây dựng mới 01 trạm xử lý nước thải cho khu vực.

e. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn chất thải rắn: 1kg/người – ngày.
- Chỉ tiêu thu gom được: 100%
- Trong các nhóm ở phải thiết kế các vị trí thu gom rác di động, thu gom rác sinh hoạt hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom chuyển đến bãi xử lý rác thải của toàn đô thị. Việc xử lý rác thải diễn ra tại khu vực bãi rác của thị xã, trong khu vực chủ yếu chỉ làm công tác thu gom rác thải.

II. CÁC NỘI DUNG BÁO CÁO ĐỀ XUẤT:

Các nội dung trên của đồ án cơ bản tuân thủ Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bim Sơn đến năm 2020, tầm nhìn sau năm 2020 đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 01/11/2018 và văn bản số 6661/UBND-CN ngày 12/6/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa, tuy nhiên còn một số nội dung chưa phù hợp với quy hoạch chung chủ đầu tư đề xuất được xem xét điều chỉnh để đảm bảo tính khả thi, sau khi xem xét đánh giá hiện trạng và định hướng phát triển kinh tế xã hội khu vực so với phương án đề xuất của chủ đầu tư, UBND thị xã Bim Sơn thấy rằng đề xuất đó đảm bảo phù hợp với cảnh quan chung, không làm ảnh hưởng đến định hướng phát triển chung của khu vực, không ảnh hưởng đến tính chất, chức năng, các quy hoạch hạ tầng liên quan đã phê duyệt, do đó UBND thị xã Bim Sơn đề nghị Sở Xây dựng xem xét báo cáo UBND tỉnh thống nhất cho phép được nghiên cứu điều chỉnh một số nội dung sau:

Nội dung 1: Điều chỉnh lại việc kết nối đường Lý Thường Kiệt với tuyến đường Cù Chính Lan:

Theo Quy hoạch chung được phê duyệt, tuyến đường Quang Trung 1 nối từ đường Lý Thường Kiệt đến đường Cù Chính Lan có đi qua khu dân cư hiện trạng đông đúc và qua suối có chiều rộng khoảng 100m dẫn đến chi phí đầu tư lớn, do đó để tăng tính khả thi đề xuất bỏ đoạn tuyến từ đường Lý Thường Kiệt đến đường Trần Bình Trọng đồng thời Quy hoạch mới (bổ sung) tuyến đường D2 nối đường Lý Thường Kiệt với đường N1 (phía Bắc khu vực) và kết nối ra đường Cù Chính Lan.

Nội dung 2: Điều chỉnh lại phần chức năng cây xanh cách ly thành cây xanh công viên và đất ở, đất thương mại để đảm bảo tính khả thi khi thực hiện và đảm bảo cảnh quan chung khu vực cụ thể:

Theo Quy hoạch chung được phê duyệt khu vực phía Tây đường Trần Bình Trọng (QH) có các ô CL-27,CL-28,CL-29 được quy hoạch chức năng cây xanh mặt nước cách ly có tổng diện tích: 20,4ha. Đề xuất điều chỉnh cụ thể như sau:

- Điều chỉnh 13,56ha thành đất cây xanh mặt nước công viên, thể dục thể thao; điều chỉnh 0,76ha thành đất TM dịch vụ kết hợp công viên cây xanh tạo cảnh quan, điều chỉnh 3,24ha thành đất ở biệt thự, điều chỉnh 0,96ha thành đất ở liên kế và 1,62ha thành đất đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác.

UBND thị xã Bỉm Sơn báo cáo nội dung đề án quy hoạch chi tiết khu vực phía Đông đường Lý Thường Kiệt xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn và đề xuất một số nội dung cần xem xét xin ý kiến của UBND tỉnh kính đề nghị Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh và cho ý kiến về các nội dung quy hoạch đề án để UBND thị xã Bỉm Sơn có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP, QLĐT.



Bùi Huy Hùng